

V a n h a H ä m e e n t i e 6 3

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 34/2017
Diaarinumero 7195-2017

SELOSTUS
13.12.2018
Selostusta muut. 17.4.2019
muut. 15.5.2019

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä joulukuuta 2018 päivättyä ja 15.5.2019 muutettua asemakaavakarttaa. ***Vanha Hämeentie 63 (34/2017)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	68	68
Tontit:	33 ja 39	33 och 39

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	68 (osa)	68 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
NUMMI-68.-42 ja 43

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 34/2017
Diaarinumero: 7195-2017
Työnimi: Vanha Hämeentie 63

Kiinteistön omistaja on 26.5.2017 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.1.2018 merkinnyt kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 15.2.2018.

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus,
kaavoitus: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartan rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itäkoilliseen.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Vanhan Hämeentien ja etelässä Palomäenkadun väliin. Kaava-alueen pinta-ala on 1567 m².



Kuva 1. Opaskartta ja kaava-alueen raja

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella selkiytetään alueen maanomistustilanne ja kiinteistörajojen sijainti. Aloitteentekijä esittää, että nykyinen kiinteistöjaotus muutetaan vastaamaan rakennettua olemassa olevaa tilannetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 13.12.2018, muutettu 15.5.2019
- 2) Tilastolomake 13.12.2018

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on selkiyttää kaavamuuotosalueen maanomistustilanne. Kaava-alueelle on jäänyt Turun kaupungin omistama lunastusyksikkö (853-481-4-87), joka on tarkoituksenmukaista liittää osaksi asuintonttia 33. Voimassa olevan asemakaavan (105/1959) mukainen asuintontti 39 on jäänyt rekisteröimättä aiemmin ja se tullaan merkitsemään kiinteistörekisteriin kaavamuuotoksen yhteydessä.

Aloitteentekijän omistamat maalämpökaivot sijaitsevat erillisellä tilalla (853-481-4-54), joka on tarkoituksenmukaista yhdistää osaksi hakijan asumiseen tarkoitettua tonttia 33. Samalla tarkistetaan kaavamuuotosalueella sijaitsevien rakennusalojen sijainti vastaamaan nykytilannetta. Rakennusoi-keuden määrät tarkastetaan ja otetaan huomioon kaavamuuotoksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

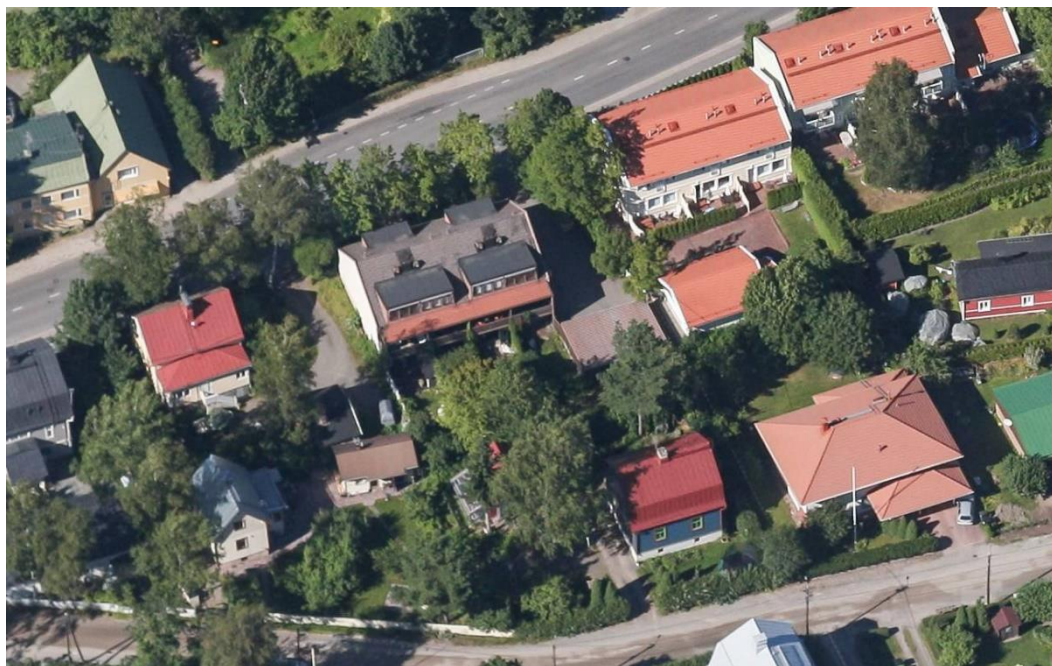
Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Nummen kaupunginosassa, joka on pääasiassa nykyisin pientalojen ja rivitalojen korttelialuetta. Kaava-alueen läheisyydessä noin 300 metrin päässä sijaitsee myös pienteollisuuden kortteli-alue, joka on tosin vireillä olevan asemakaavamuutoksen johdosta muuttamassa asuinalueeksi.

Nummen kaupunginosan maasto on tasaista lukuun ottamatta yksittäisiä kallionyppylöitä, jotka erottuvat maastonmuodoiltaan. Katujen korkeustasot alueella ovat hyvin samankaltaisia. Alueen kaduista monet pihakadut ovat edelleen sorapintaisia, valtavyylät kuten vanha Hämeentie asfaltoituja. Palomäenkatu kaava-alueen eteläpuolella on sorapintainen.

Liikenne alueella jakaantuu Vanhan Hämeentien läpikulkuliikenteeseen sekä pihakatuja siirtymäliikenteeseen. Valtaosa liikenteestä kulkee Vanhan Hämeentien kautta ja esim. joukkoliikenne sivuaa kaava-alueen pohjoisraja. Linja-autolinjat 2, 99 ja P2 liikennöivät Vanhaa Hämeentietä pitkin. Palomäenkadun liikenne on luonteeltaan asuintonttien siirtymäliikennettä, jossa ajonopeus on alhainen. Palomäenkadun leveys on noin 5-6 metriä ja pysäköinti tapahtuu katualueen laitaan ajosuunnan mukaisesti.

Ympäristöltään Nummen kaupunginosa on hyvin vihreä ja luonto on pystytty säilyttämään osana koko aluetta. Tonttien pihalla on paljon iäkkäitä puita ja muita istutuksia, varsinkin tonttien kadun puoleisilla sivuilla. Moni piha näyttää kesäaikaan rehevältä ja rakennusten seinien läheisyydessä kasvavat puut varjostavat taloja.



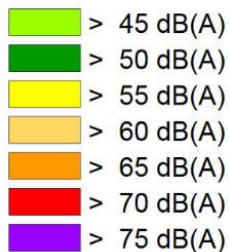
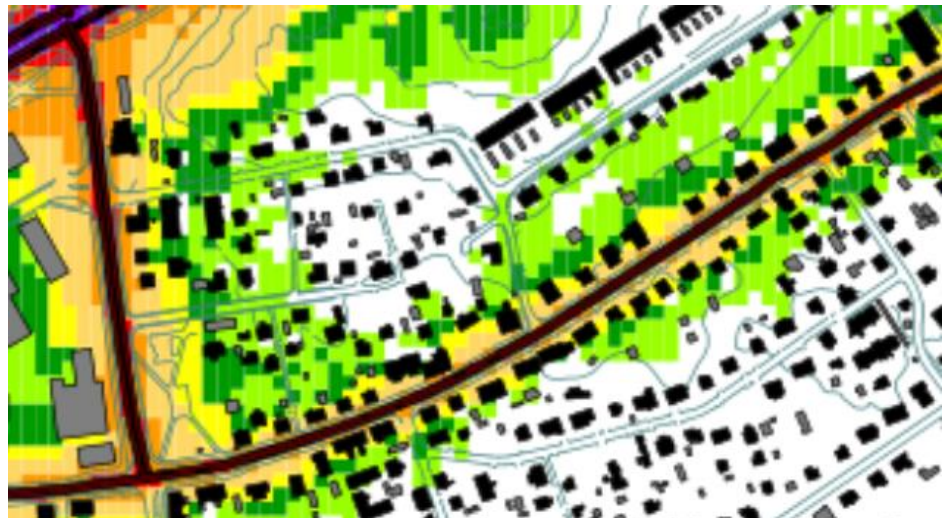
Kuva 2. Viistoilmakuva alueesta.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalueella on kaksi yksityistä maanomistajaa, omakotitontin omistajat ja rivitaloyhtiö, joka on asemakaavamuutoksen hakija. Turun kaupunki omistaa kaavamuutosalueella lunastusyksikön (n. 13 m²).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vanhan Hämeentien nykyinen liikennemäärä on noin 5000 ajon/vrk ja nopeusrajoitus 50 km/h. Raskaiden ajoneuvojen osuus kokoojakadulla on 5–7 %. Julkisivun melutaso on nykyään päiväaikaan noin 62 dBA ja tulevaisuudessa 65 dBA, kun liikennemäärän oletetaan kasvavan enimmillään noin 7000 ajoneuvon vuorokaudessa.



Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022

Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 Keskusta-Skanssi-Uittamo-Lauste-Varissuo, nykyinen tilanne

26.09.2017

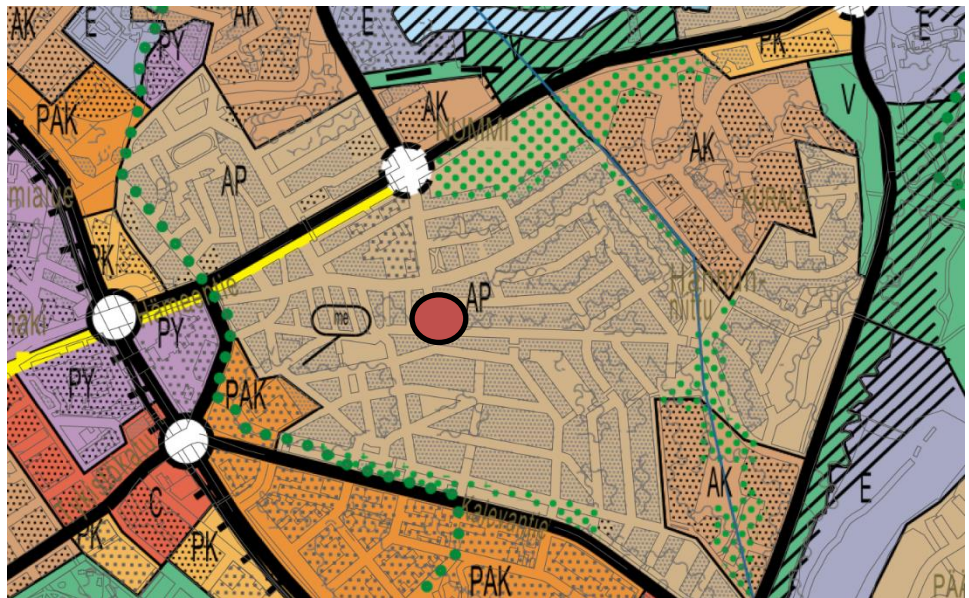
Kuva 4. Karttaote Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta 2018-2022

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Nummen kaupunginosan korttelit 43-49, 56-57 ja 67-68 on yleiskaavan rakennussuojelukohteet -liitteen suojelukohde- ja suojelualueluettelossa merkitty sektoriin 05 "Koroinen" säilytettävänä kohteena 05/08, jolla olevat vanhat rakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää ja toiseksi alueen ominaispiirteet tulee ottaa uudisrakentamisessa huomioon. Kortteleiden vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvun lopulta, pääosan rakennuskannasta ollessa 1900-luvun ensimmäisiltä vuosikymmeniltä.



Kuva 5. Ote yleiskaavasta 2020.

Asemakaava

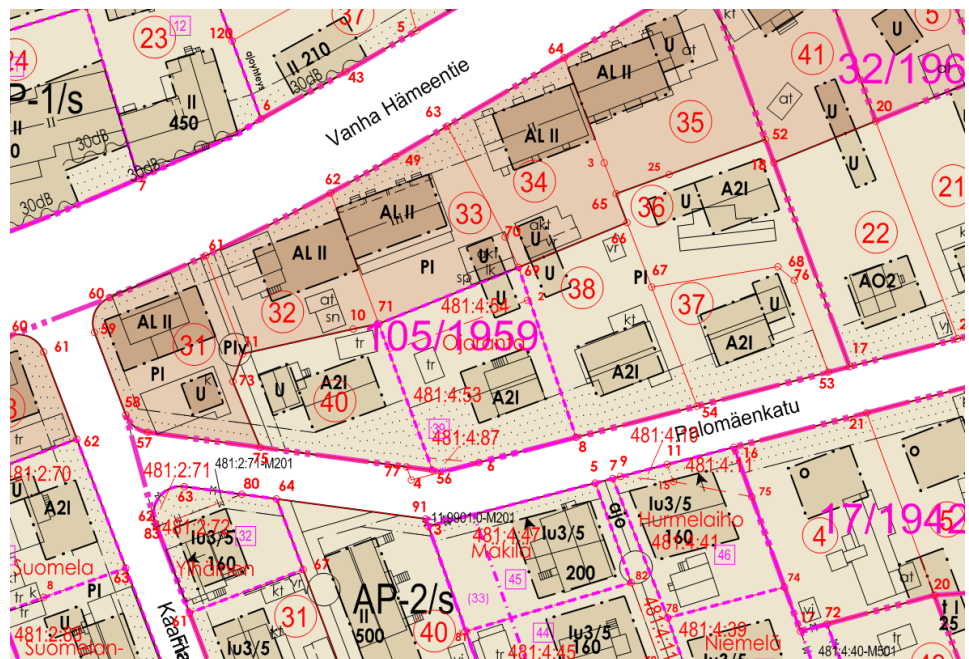
Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 105/1959 on tullut voimaan 26.4.1962. Asemakaavassa alue on osoitettu asuin- ja liiketilan rakennusalaksi (ALII), jossa korkein kerrosluku on kaksi, ja asuinrakennuksen rakennusalaksi (A2I), jossa kerrosluku on yksi ja asuntoluku on kaksi.

Muut osat tontteja on nykyisessä kaavassa määritelty talousrakennusten rakennusalaksi, pihamaana säilytettäväksi osaksi ja istutettavaksi alueeksi.

Tontin 33 nykyinen rakennusoikeus on enintään 395 k-m².

Tontin 39 nykyinen rakennusoikeus on enintään 243 k-m².

Rakennusoikeus yhteensä on 638 k-m².



Kuva 6. Ote ajantasa-asekaavasta.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Nummi 68.-33 on 4.8.1977 hyväksytyn tonttijaon 853-11:147 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.8.1977. Tontin pinta-ala on 713 m².

Tontti Nummi 68.-39 on hyväksytyn tonttijaon 853-11:147 mukainen tontti. Tontin pinta-ala on 837 m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 14.11.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu As Oy Nummenrivin 26.5.2017 tekemään anomukseen.

Aloitteentekijä on tehnyt kiinteistöjä 853-11-68-33 ja 853-11-68-39 koskevan asemakaavan muuttamista koskevan aloitteen. Aloitteentekijä on aloitteenaan anonut, että asemakaavaa muutetaan seuraavasti: Olemassa oleva kiinteistöjaotus muutetaan vastaamaan olevaa tilannetta.

Kaavan muuttaminen on tarpeen koska tontit sijaitsevat eri korttelialueilla eikä asiaa siten voi ratkaista tonttijaonmuutoksella.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Nummenmäen Pientalot ry, Nummenpaikan seura.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä kaupunkiympäristötoimialan eri yksiköt.

Vireilletulo

Ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta, sisältäen 19.1.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 18.2.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei määräaikaan mennessä tullut mielipiteitä.

Maanomistajien kanssa käydyn keskustelun tuloksena, rakennusalan muotoa ja kokoa muutetaan tulevaa rakentamistarvetta vastaavaksi. Vaatimus rakennuksen harjansuunnasta poistetaan. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen laajeneminen Palomäenkadun puolelle verannan muodossa ja tontin takaosaan asuintilana.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ei pyydetä lausuntoja sen vähäisen muutosvaikutuksen vuoksi.

Nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotus kuulutettiin nähtäville 12.1.2019. Kaava oli nähtävillä 14.1–12.2.2019. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on selkiyttää alueen maanomistustilanne ja kiinteistöjaotus.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 1567 m².

Asemakaavanmuutoksessa uuden tonttijaon mukainen tontti 42 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontin pinta-ala on 879 m² ja rakennusoikeus yhteensä 570 k-m², josta asuinrakennuksen 530 k-m² ja talousrakennuksen 40 k-m². Asuinrakennuksen kerrosluku on 1/2klu4/5 ja talousrakennuksen yksi. Asuinrakennuksen harjansuunta on osoitettu kaavakartassa viivalla.

Uuden tonttijaon mukainen tontti 43 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 688 m² ja rakennusoikeus yhteensä 250 k-m², josta asuinrakennuksen 210 k-m² ja talousrakennuksen 40 k-m². Asuinrakennuksen kerrosluku on yksi ja ullakosta saa sisustaa 3/5 osaa. Talousrakennuksen kerrosluku on yksi.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 42 ja 43. Niiden pinta-ala yhteensä on 1567 m².

Korttelialueella asuinrakennusten tulee olla rakennettu rakennusalan osoittaman alueen sisälle.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 182 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutusta kaava-alueen ympäristön laatuun. Kaavamerkintöjen muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ottaen huomioon alueen nykytilan. Kaavamuutos tukee ja säilyttää Nummen nykyistä kaupunkiympäristöä ja sen asuinrakentamiselle asetettuja tavoitteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 13. päivänä joulukuuta 2018

Selostusta muutettu 17.4.2019

Muutettu 15.5.2019

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin